

GEMEINDE BÖSEL



BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „NÖRDLICH NEULAND“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

1.	Allgemeines	3
2.	Kartengrundlage / Lage des Planungsgebietes / Bisherige Nutzungen	4
3.	Planerische Vorgaben	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
4.	Fachliche Vorgaben.....	7
4.1	Landschaftsplanung	7
4.2	Denkmalpflege	7
4.3	Immissionsschutz.....	8
4.3.1	Gerüche.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen	13
7.	Verkehrerschliessung	15
8.	Ver- und Entsorgung.....	16
9.	Eingriffsregelung.....	17
10.	Flächenbilanz	22
11.	Umweltbericht.....	23
11.1	Einleitung	23
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele dieser Planung	23
11.1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze sowie Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	25
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
11.2.1	Bestand und Bewertung.....	26
11.2.1.1	Schutzgut Mensch	26
11.2.1.2	Schutzgüter des Komplexes Natur und Landschaft	27
11.2.1.3	Schutzgüter des Komplexes Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
11.2.1.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	32
11.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung dieser Planung.....	32
11.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung dieser Planung („Nullvariante“). 32	
11.2.3	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	33
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33
11.3	Zusätzliche Angaben.....	35
11.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	35
11.3.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen („Monitoring“).....	35
11.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
	Anlagen zur Begründung mit Umweltbericht.....	37
	Verwendete Gutachten und Fachstellungen.....	37

1. ALLGEMEINES

Es soll ein neuer Kindergartenstandort im Norden des Ortes Bösel nördlich der Straße Neuland, östlich der Fladderburger Straße und westlich der Schäferstraße geschaffen werden, um die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Kinderbetreuungsplätzen kurzfristig zu verbessern. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde auch Wohnnutzung auf benachbarten Flächen zu etablieren, um vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Bedarfs kurz- und mittelfristig weitere Wohngebiete entwickeln zu können. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64) sollen der Kindergartenstandort (durch eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche) und Wohnbauflächen (W) dargestellt werden. Die Wohnbauflächendarstellung soll sich vom südlich gelegenen Rand des Siedlungsbereichs bis auf Flächen unmittelbar nördlich der Straße Neuland erstrecken, womit die Siedlungsentwicklung im Norden von Bösel zwischen der Fladderburger Straße im Westen und der Schäferstraße im Osten städtebaulich mittelfristig sinnvoll arrondiert fortgeführt werden soll. Während der Kindergartenstandort (als entsprechende Gemeinbedarfsfläche) und das Wohnen (als allgemeines Wohngebiet WA) nördlich der Straße Neuland kurzfristig durch den Bebauungsplan Nr. 64 entwickelt werden kann, wird die verbindliche Bauleitplanung (Ebene des Bebauungsplanes) für die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen südlich davon später folgen, sobald die Flächenverfügbarkeit auch hier abschließend gewährleistet ist.

Der Rat der Gemeinde Bösel hat daher in seiner Sitzung am 01.07.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nördlich Neuland“ beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren geändert (12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 der Gemeinde Bösel).

Der Rat der Gemeinde Bösel hat daher in seiner Sitzung am 01.07.2020 die öffentliche Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 der Gemeinde Bösel beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Nördlich Neuland“ der Gemeinde Bösel wird gem. § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren aufgestellt.

Auf den Ackerflächen der näheren nördlichen Umgebung aber außerhalb des Plangebietes, ist im Zuge der erstellten Faunistischen Potenzialansprache im Sinne einer worst-case Betrachtung ein Vorkommen der Brutvögel Kiebitz und Feldlerche nicht auszuschließen. Beide Arten können in dem von dem geplanten Bauvorhaben ausgehenden Störradius brüten und daher bei Realisierung des Vorhabens beeinträchtigt werden. Deshalb sind zur Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung gemäß einer Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg im Zuge der vom 21.09. bis 19.10. - beide Tage einschließlich - erfolgten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dieser Planung so genannte CEF-Maßnahmen für die genannten Vogelarten erforderlich. Diese vorgezogenen funktionssichernden Maßnahmen (**C**ontinuous **E**cological **F**unctionality) dienen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte. Durch CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde daher entsprechend ergänzt. Es erfolgte dann eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 wurde dabei bestimmt, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen (**diese waren farblich durch blaue Farbe im Text hervorgehoben!**) abgegeben werden konnten.

2. KARTENGRUNDLAGE / LAGE DES PLANUNGSGEBIETES / BISHERIGE NUTZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf einer vom ÖBVI Dipl.-Ing. J. Dieckmann, Friesoythe, erstellten digitalen Planunterlage (Kartengrundgrundlage: Liegenschaftskarte, © LGLN 2020) im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Lage und Umriss des Plangebietes sind aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt 1:5.000) ersichtlich. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortes Bösel unmittelbar nördlich der Straße Neuland. Das Planungsgebiet umfasst Teile der Flurstücke 71/2 und 72 (alle in der Flur 41 der Gemarkung Bösel gelegen) und wird im Wesentlichen von bislang intensiv genutzten und strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) eingenommen. Unmittelbar nördlich der Straße Neuland verlaufen zwei Feldheckenabschnitte von 65 m (Südgrenze des Flurstücks 71/2) bzw. 124 m Länge (Südgrenze des Flurstücks 72). Die Hecken stehen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches am Nordrand des Straßengrundstücks (Flurstück 144, Flur 42, Gemarkung Bösel). Die einzigen Bäume mit stärkerem Stammholz in diesen Hecken sind zwei einzelne Eichen von 0,5 m DBH und 0,7 m DBH, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches am Nordrand der Straße Neuland stehen.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches liegt ein teilweise bebautes Grundstücks mit Wohnhaus (Neuland Nr. 1) und Hausgartenflächen angrenzend zu den Straßen Neuland und Fladderburger Straße. Nach Norden und nach Süden jenseits der Straße Neuland prägen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Ackerland) die unmittelbare Umgebung. In Richtung Westen liegen weitere bebaute Grundstücke entlang der Fladderburger Straße. Weitere Bebauung beginnt östlich ca. 70 m entfernt im Bereich der Straßen Neuland / Schäferstraße. In Richtung Süden fällt der Blick auf den Rand des Neubaugebietes im Bereich Bösel-Nord (hier der Bebauungsplan Nr. 55 aus dem Jahr 2016). Der Nordrand dieses Wohnbaugebiets (Bebauung im Bereich der Drosselstraße) liegt ca. 170 m Luftlinie entfernt (s. Übersicht auf dem Deckblatt der Begründung, Maßstab 1:5.000).

3. PLANERISCHE VORGABEN

3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017, Fassung der Neubekanntmachung) des Landes Niedersachsen liegt Bösel mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes; zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Bösel als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Entwicklung neuer Gemeinbedarfs- und Wohngebietsflächen

steht im Einklang mit der Grundzentrumsfunktion der Gemeinde Bösel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Die Gemeinde Bösel ist im RROP auch als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. Hinsichtlich der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist die gute Ausstattung an Naherholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen zu sichern und, wo erforderlich, zu ergänzen. Das Plangebiet selbst liegt jedoch weder innerhalb eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Erholungsnutzung noch ist es auf Grund seiner Lage und der Umgebungsnutzung für eine wesentliche Erholungsnutzung oder deren Entwicklung geeignet. Da die überplanten Flächen im Bereich bislang intensiv landwirtschaftlicher Nutzung am Siedlungsrand von Bösel liegen und ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen besteht, wird an dieser Stelle der Siedlungsentwicklung ein höheres Gewicht beigemessen als der Entwicklung der Erholungsnutzung.

Für das Plangebiet zeigt das RROP zeichnerisch eine überlagernde Darstellung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen und standortgebundenen Ertragspotenzials und der besonderen Funktionen der Landwirtschaft. Diese Darstellung trifft für den weitaus überwiegenden Teil der Flächen am Siedlungsrand von Bösel zu. Ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft zu beanspruchen hält die Gemeinde an dieser Stelle für zulässig, da für die Entwicklung von Baugebieten und nicht landwirtschaftlichen Nutzungen am Siedlungsrand in aller Regel auf solche Flächen zugegriffen werden muss. Die Baugebietsentwicklung erfolgt außerdem bedarfsorientiert nördlich entlang der Straße Neuland, ohne dass landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten oder mehr als notwendig beansprucht würden.

Die südlich der Straße Neuland (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 64 aber innerhalb der parallelen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes) gelegenen Flächen sind im RROP - wohl auf Grund des Vorliegens des kulturhistorisch interessanten Bodentyps Plaggenesch – außerdem als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt (s. Karte Nr. 1 im zusätzlichen Kartenmaterial zum RROP des Landkreises Cloppenburg); das Gebiet ist heute durch eine relativ kleine verbliebene Insellage gekennzeichnet und wird im Norden von der Straße Neuland sowie im Süden vom bestehenden Siedlungsrand von Bösel (Bebauungsplan Nr. 55) sowie im Westen durch die Fladderburger Straße und im Osten durch die Schäferstraße (mit den dortigen Streusiedlungslagen) begrenzt. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 55, die hier allgemeine Wohngebiete festsetzen, haben dieses Vorsorgegebiet auf Basis der damaligen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit dem 17.10.2014) bereits zu über 60% überplant.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan 2005 (FNP 2005) der Gemeinde Bösel stellt für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung bislang Flächen für die Landwirtschaft (bzw. sonstiger Außenbereich) dar.

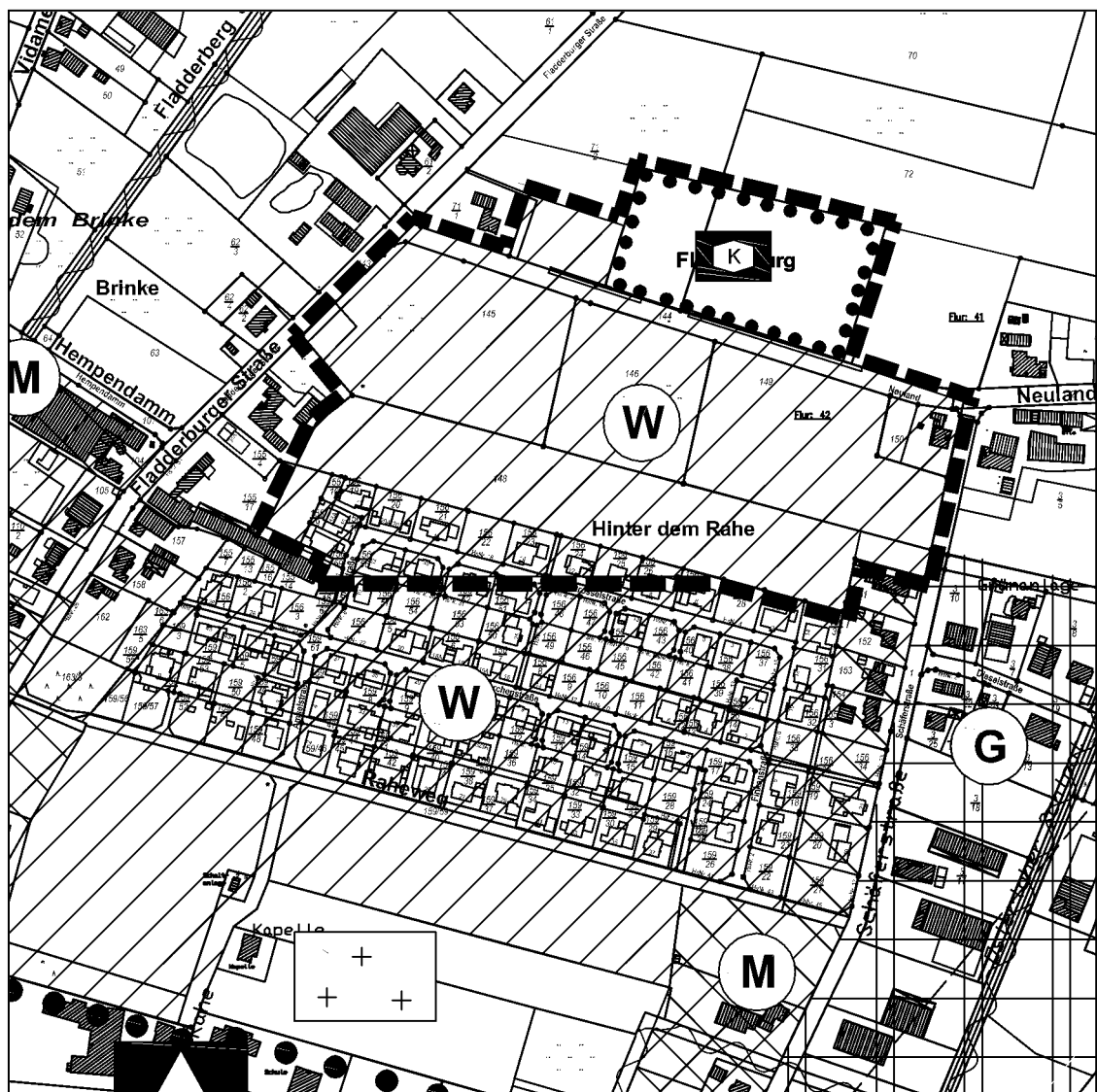
Im Süden liegen große zusammenhängende Baugebiete im Bereich Bösel-Nord (Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 55) für die der wirksame FNP bereits überwiegend die Darstellung von Wohnbauflächen (W) enthält (Grundlage bildet hier die 4. Änderung des FNP, rechtswirksam seit dem 17.10.2014).

Im Zuge ihrer weiteren Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Bösel in den kommenden Jahren einen Lückenschluss zwischen der Straße Neuland und den vorhandenen Wohngebieten (Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 52) im Bereich Bösel-Nord. Durch die von der Gemeinde finanzierte Aufgabe einer bislang bestehenden Schafhaltung in diesem Bereich kann die Entwicklung Bösel-Nord fortgesetzt werden.

Es ist die planerische Zielsetzung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren), die Siedlungsentwicklung am Nordrand des Ortes Bösel städtebaulich sinnvoll arrondiert zwischen der Fladderburger Straße und der Schäferstraße weiterzuführen. Dazu wird ergänzend zu den Wohnbauflächen (W) auch eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergartenstandort darstellt (s. nachfolgender Kartenausschnitt). Im Südwesten wird außerdem eine keilförmige Teilfläche der durch den Bebauungsplan Nr. 55 bereits entwickelten und inzwischen aufgesiedelten Wohngebietsflächen klarstellend in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 64, der eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, entspricht damit künftig dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2005 der Gemeinde Bösel (hier als informelle Zusammenschreibung incl. der 4. Änderung des FNP) im Verschnitt mit der 12. FNP-Änderung (unterbrochene Randsignatur, Stand: September 2020). Maßstab 1 : 5.000.



4. FACHLICHE VORGABEN

4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 in Karte 6 – wie auch angrenzende Flächen – als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (niedrigste Wertstufe 4) aus. Nach den Karten 7 und 9 liegt es weder in einem Landschaftsbildbereich mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenheit und Schönheit, noch befinden sich hier geschützte oder schutzwürdige Teil von Natur und Landschaft.

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Bösel (1998) nennt für das Plangebiet ebenfalls keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften und auch keine geschützten Biotoptypen.

Die obigen Aussagen und Einstufungen der Landschaftsplanung (LRP und LP), die auf Erhebungen aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zurückgehen, sind - obgleich überwiegend veraltet - für das Planungsgebiet immer noch zutreffend. Entstehungsbedingt können diese Fachplanungen aber nicht die bauliche Entwicklung des Umfeldes - insbesondere auf den Flächen südlich am nördlichen Ortsrand von Bösel (Neubaugebiete der Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 55) - berücksichtigen, die hier zu einer Neuprägung des Landschafts- und Ortsbildes sowie anderen Voraussetzungen für Arten und Lebensgemeinschaften geführt haben.

Einige ältere Kartenwerke (bis 2017) stellen das Plangebiet noch als innerhalb des Eschverbreitungsgebietes liegend dar; so auch die (veraltete) Bodenübersichtskarte (BUEK 50) (vgl. NIBIS (c) Kartenserver, LBEG, Zugriff: 17.05.2020). Nach den Darstellungen des genannten NIBIS-Kartenservers erstreckt sich laut der digitalen Bodenkarte (BK 50) der Plaggenesch nördlich von Bösel von Süden kommend nur noch bis zur Straße Neuland. Nördlich davon – so auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 – liegt laut BK 50 ein mittlerer Pseudogley-Podsol vor. Das Gebiet befindet sich somit außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Ein kulturhistorisch bedeutsamer Plaggenesch liegt hier nicht vor (vgl. auch die Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde in Kap. 4.2).

Zusammenfassend führt die vorliegende Planung zu keinem besonderen Konfliktpotenzial mit der Landschaftsplanung.

4.2 DENKMALPFLEGE

Für den Bebauungsplan Nr. 64, der Flächen nördlich der Straße Neuland umfasst, gilt:

Objekte, die dem Denkmalschutzgesetz unterliegen oder andere besondere oder wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg hat im Zuge einer Vorabstimmung / Anfrage der Gemeinde Bösel per Email vom 20.12.2019 mitgeteilt,

dass aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 64 nach dortigem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt sind. Zudem wurde der östliche Teil des Areals laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) in der Vergangenheit bereits tiefgepflügt. Dabei dürften eventuell hier im Boden vorhandene archäologische Funde und Befunde weitgehend zerstört worden sein. Da derartige Fundplätze jedoch aus der Umgebung bekannt und auch nie auszuschließen sind, ist ein Hinweis zum Umgang mit solchen Funden aufzunehmen und künftig zu beachten.

Es wird daher wie üblich auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde wie folgt auf dem Bebauungsplan hingewiesen:

„Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

4.3.1 GERÜCHE

Bösel liegt im ländlichen Raum. Im Umfeld der neu auszuweisenden Wohngebietsflächen befinden sich mehrere aktive Tierhaltungsbetriebe. Für das Plangebiet sind insbesondere die Geruchsimmissionen von westlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben von Bedeutung. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen beurteilen zu können, wurde der TÜV-Nord, Hamburg, mit der Erstellung einer Geruchsermittlung und -bewertung beauftragt. Diese liegt als Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Flächennutzungsplanung im Bereich „Neuland“ in Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 10.06.2020, vor und wird zur öffentlichen Auslegung auch Bestandteil der Planungsunterlagen.

Die Geruchsimmissionen wurden gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet. Die Immissionswerte werden angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. Die Zählschwelle für diese Häufigkeiten ist die Geruchsschwelle (1 GE/m³). Für die Berechnung der Immissionswerte wurden tierartsspezifische Gewichtungsfaktoren angewendet. Die belastungsrelevanten Kenngrößen durch landwirtschaftliche Betriebe wurden schließlich in Prozent der Jahresstunden ermittelt und in Rasterfeldern von 15m x 15m dargestellt (s. Ergebnisgrafik Abbildung 4, Seite 14 des Gutachtens).

Einzelheiten zu verwendeten Materialien, Methoden und technischen Verfahren sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Entsprechend des Geruchsgutachtens wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (belästigungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10% der Jahresstunden) im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 zwar überall überschritten (s. Ergebnisgrafik Abbildung 4, Seite 14 des Gutachtens), jedoch sind die Überschreitungen moderat, da in der Fläche überwiegend Werte zwischen 11% und 12% errechnet werden. Lediglich auf kleinen einzelnen Flächen nahe Außenrandes des Plangebiets (im Nordwesten und Nordosten), werden Werte bis 13 % (wie alle Werte im Geruchsgutachten auf volle %-Werte gerundet) errechnet.

Die Gemeinde Bösel liegt innerhalb einer Schwerpunktregion der Intensivtierhaltung und ist selbst ein bedeutsamer Standort der Veredelungswirtschaft und nachgeordneter Wirtschaftszweige. Es zeichnet sich ab, dass nach den derzeitigen Berechnungsmodalitäten der anzuwendenden GIRL viele Flächen am Ortsrand, aber auch Teile bestehender Wohn- und anderer Siedlungsgebiete in Bösel, innerhalb von Bereichen liegen, in denen der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10% heute bereits deutlich überschritten wird. Die Gemeinde Bösel kann jedoch keinen Stillstand ihrer Siedlungsentwicklung hinnehmen, da diese für die Sicherung und die Neuschaffung von Wohnraum und anderer Nutzungen unerlässlich ist (s.a. Kap. 5). Die Gemeinde Bösel räumt daher der Möglichkeit, künftigen Bewohnern, die nicht selten selbst aus der Region stammen, einen Wohnbauplatz in Bösel anbieten zu können, den Vorrang vor der strengen Einhaltung der Immissionswerte der GIRL ein. In der gegebenen ländlichen Lage hält die Gemeinde die Bildung eines Zwischenwertes von bis zu 12,5% (gerundet 13%) der Jahresstunden für eine Wohnnutzung in der Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange für zulässig.

Auch der Landkreis Cloppenburg hat in Erörterungsgesprächen mit Vertretern der Gemeinde Bösel signalisiert, dass von dort auf Grund der Lage in einem geruchsvorbelasteten ländlichen Raum akzeptiert wird, dass die Gemeinde im begründeten Einzelfall einen Abwägungsspielraum bezogen auf die Immissionswerte der GIRL wahrnimmt. In der Abwägung wird eine Überschreitung des gebietsbezogenen Geruchsimmissionswertes für Wohn- und Mischgebiete von 10% der Jahresstunden bis zu 12,5% (gerundet 13%) der Jahresstunden von der Gemeinde als zulässig und zumutbar angesehen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie einen Kindergartenstandort und auch einzelne Wohnbauflächen in einem geruchsvorbelasteten Bereich ausweist, in dem die empfohlenen maßgeblichen Orientierungswerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10% der Jahresstunden überschritten werden.

Bei der Wahl des Kindergartenstandortes stellt die Gemeinde folgende Aspekte im Sinne einer Alternativenprüfung in die Abwägung ein:

In der bestehenden Kindertagesstätte St. Anna, Herderstraße 3, 26219 Bösel, sind derzeit 4 Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen eingerichtet. Für die vierte provisorisch eingerichtete Kindergartengruppe ist vom Landesjugendamt eine befristete Genehmigung vom 01.08.2019 bis zum 31.07.2021 erteilt worden.

In der Kindertagesstätte St. Raphael, Am Kirchplatz 30, 26219 Bösel, sind derzeit 6 Kindergartengruppen und drei Krippengruppen eingerichtet. Für die dritte provisorisch eingerichtete Krippengruppe ist vom Landesjugendamt eine befristete Genehmigung vom 01.08.2019 bis zum 31.07.2021 erteilt worden. Ferner ist schon vor Jahren eine

Ausnahmegenehmigung vom Landesjugendamt für die 6. Kindergartengruppe erteilt worden. Hierbei handelt es sich um eine Sondergenehmigung aufgrund der Anzahl der Gruppen.

Insgesamt sind die Verhältnisse in den genannten Kinderbetreuungseinrichtungen beengt und ein Betrieb findet derzeit auf Basis von befristeten Genehmigungen bzw. Ausnahmegenehmigungen statt. Ein zukunftsorientierter Ausbau ist dort aus Platzgründen nicht möglich; außerdem muss der Betrieb zur Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten werden. Daher ist kurzfristig ein neuer, ausreichend großer und gut zu erreichender Standort zu entwickeln.

Die Flächen nördlich der Straße Neuland sind kurzfristig verfügbar, da der Grunderwerb bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein wird. Demgegenüber konnten die noch unbebauten, nicht erschlossenen und geringer geruchsbelasteten Flächen südlich der Straße Neuland noch nicht erworben werden. Ziel ist es allerdings, dies in den nächsten Jahren (also mittelfristig) zu realisieren. Die derzeit noch unbebauten Flächen im weiter südlichen Bebauungsplan Nr. 51 zwischen Friedhof und Raheweg konnten inzwischen zwar erworben werden, stehen kurzfristig jedoch für eine Bebauung und Erschließung noch nicht zur Verfügung, weshalb dieser potenzielle Standort zwar in Erwägung gezogen aber wieder verworfen wurde. Außerdem wird eine Erschließung insbesondere wegen der entstehenden Hol- und Bringverkehre vor dem Hintergrund des bestehenden Schulstandortes als ungünstig angesehen. Demgegenüber erlaubt die Lage an der Straße Neuland mit Anschluss an die Fladderburger Straße und Schäferstraße eine gute Erschließung insbesondere bezogen auf die bestehenden und noch entstehenden Siedlungsgebiete am Hauptort Bösel.

Im Gespräch war auch das neue Baugebiet (B-Plan Nr. 59) südlich der Jägerstraße. Dieser Standort wurde ebenfalls verworfen, auch vor dem Hintergrund, dass die hier ausgewiesenen Wohnbauplätze erforderlich sind, um die anhaltende Nachfrage zeitnah wenn auch nur teilweise zu befriedigen. Anhand der großen Zahl an Bewerbern wurde auch deutlich, dass Nachbargemeinden derzeit keine bzw. zu wenige Bauplätze anbieten. Die Erschließung des Gebiets südlich der Kreisstraße ist außerdem vor dem Hintergrund insbesondere der entstehenden Hol- und Bringverkehre nicht optimal.

Weitere Vorschläge wurden aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße für einen zukunftsorientierten Kindergartenneubau verworfen.

Ebenfalls stellt die Gemeinde in ihre Abwägung ein, dass die GIRL zwar als eine Grundlage zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung herangezogen werden kann, ihre Geruchsimmissionswerte (IW) – hier der IW von 10% der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete – jedoch nicht als zwingende Grenzwerte anzusehen sind. Die Orientierungswerte der GIRL können daher als Ergebnis der Abwägung im Verfahren der Bauleitplanung insbesondere - wie hier lagebedingt gegeben - im Übergangsbereich zum Außenbereich überschritten werden. Die GIRL versteht ihre eigenen Immissionswerte selbst nicht als absolut zwingende Beurteilungsvorgabe, weil sie laut ihrer Begründung und ihren Auslegungshinweisen (vgl. dort „Zu Nr. 3.1 GIRL“) insbesondere für Wohngebiete am Rand zum Außenbereich Zwischenwerte bis zum Immissionswert für Dorfgebiete in Höhe von 15% für vertretbar erachtet. Von ungesunden Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnissen kann jedenfalls bei einem Geruchswert von unter 15% der Jahresstunden nicht die Rede sein, da bei diesem Wert in Dorfgebieten regelmäßig gewohnt wird und auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten in Dörfern zulässigerweise betrieben werden.

Was die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe angeht, so ist zu berücksichtigen, dass diese bereits durch andere Immissionssorte in Gestalt von vorhandenen nicht landwirtschaftlichen Wohnhäusern in ihrem Umfeld in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind, da an diesen Häusern die jeweils maßgeblichen Immissionswerte der GIRL bereits ausgeschöpft oder überschritten sind.

In der Abwägung hält es die Gemeinde Bösel daher für zulässig, Wohngebietsflächen und Gemeinbedarfsflächen im vorgesehenen Umfang darzustellen bzw. auszuweisen.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es soll ein neuer Kindergartenstandort im Norden des Ortes Bösel nördlich der Straße Neuland, östlich der Fladderburger Straße und westlich der Schäferstraße geschaffen werden, um die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Kinderbetreuungsplätzen kurzfristig zu verbessern. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde auch Wohnnutzung auf benachbarten Flächen zu etablieren, um vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Bedarfs kurz- und mittelfristig weitere Wohngebiete entwickeln zu können. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64) sollen der Kindergartenstandort (durch eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche) und Wohnbauflächen (W) dargestellt werden. Die Wohnbauflächendarstellung soll sich vom südlich gelegenen Rand des Siedlungsbereichs bis zur Straße Neuland erstrecken, womit die Siedlungsentwicklung im Norden von Bösel zwischen der Fladderburger Straße im Westen und der Schäferstraße im Osten städtebaulich mittelfristig sinnvoll arrondiert fortgeführt werden soll. Während der Kindergartenstandort (als entsprechende Gemeinbedarfsfläche) und das Wohnen (als allgemeines Wohngebiet WA) nördlich der Straße Neuland kurzfristig durch den Bebauungsplan Nr. 64 entwickelt werden kann, wird die verbindliche Bauleitplanung (Ebene des Bebauungsplanes) für die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen südlich davon später folgen, sobald die Flächenverfügbarkeit auch hier abschließend gewährleistet ist.

Die Flächen nördlich der Straße Neuland bieten sich insgesamt für die angestrebte Entwicklung an, da sie kurzfristig verfügbar sind. Über die Fladderburger Straße erreicht man nach höchstens ca. 1.500 m das südlich gelegene Ortszentrum von Bösel; dort liegen nördlich und südlich der Garreler Straße zentrale Versorgungseinrichtungen (Rathaus, Einzelhandel und Dienstleistungen usw.) sowie ein Schulstandort und Sportstätten, die somit relativ schnell und gut erreichbar sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 (Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes) soll vor allem der Bedarf nach einer verbesserten Kinderbetreuung für die Wohnbevölkerung im Norden von Bösel kurzfristig befriedigt werden. Außerdem soll ein Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfs am Ort Bösel geleistet werden, auch um Abwanderungstendenzen in andere Orte zu verhindern.

Nicht zuletzt durch die Wohngebietsentwicklung der letzten Jahre und die damit verbundene positive Einwohnerentwicklung (in den Neubaugebieten siedeln sich insbesondere junge Familien an) ist der Bedarf auch nach einer wohnortnahen Kinderbetreuung gewachsen.

Im Zuge ihrer weiteren Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Bösel in den kommenden Jahren einen Lückenschluss zwischen der Straße Neuland und den vorhan-

denen Wohngebieten (Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 52) im Bereich Bösel-Nord. Durch die von der Gemeinde finanzierte Aufgabe einer bislang bestehenden Schafhaltung in diesem Bereich kann die Entwicklung Bösel-Nord fortgesetzt werden. Dementsprechend erfolgt die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung für die Flächen südlich der Straße Neuland im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64.

Im Bereich der zuletzt in Bösel-Nord aufgestellten Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 55 (Bösel-Nord I und II), die in den Jahren 2014 und 2016 rechtsverbindlich wurden und die ebenfalls allgemeine Wohngebiete festgesetzt haben, sind alle bereitgestellten Grundstücke verkauft. Die derzeit noch unbebauten Flächen im weiter südlichen Bebauungsplan Nr. 51 zwischen Friedhof und Raheweg konnten inzwischen zwar erworben werden, stehen kurzfristig jedoch für eine Bebauung und Erschließung noch nicht zur Verfügung. Auch im Bereich des 2019 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 59 „Östlich der Jägerstraße“ schreitet der Abverkauf und die Reservierung von Grundstücken rasch voran, so dass auf Grund der anhaltenden Nachfrage schon jetzt Planungen zur kurz- bis mittelfristigen Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich werden. Andere unbebaute Flächen am Siedlungsrand von Bösel sind entweder bereits für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen oder sind von anderen Restriktionen (z.B. landwirtschaftliche Immissionen) so stark überlagert, dass eine Wohnbauentwicklung dort absehbar nicht möglich ist. Einzige Ausnahme ist die Fläche westlich des Flachsweges am Westrand des Ortes, für die derzeit der Bebauungsplan Nr. 63, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, aufgestellt wird. Dieses Gebiet allein kann mit den dort etwa 18 entstehenden Wohnbaugrundstücken den Bedarf mittelfristig jedoch absehbar nicht decken, weshalb die weitergehende Planung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich südlich der Straße Neuland ebenfalls erforderlich ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 (Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird auch ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Größe von ca. 0,3 ha entstehen.

Im Plangebiet sollen Möglichkeiten für eine dem Ort Bösel angemessene eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung angeboten werden.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Traufhöhen-Obergrenze sollen künftig auch Häuser in Staffelgeschoss-Bauweise zulässig sein. Um hier dennoch keine mehrgeschossigen Gebäude, die im Einzelfall eine erdrückende optische Wirkung entwickeln können, entstehen zu lassen, soll bestimmt werden, dass künftige Gebäude höchstens ein Vollgeschoss aufweisen dürfen. Um städtebauliche Spannungen durch die Wirkung zu hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücken zu vermeiden, soll eine Vorschrift getroffen werden, die für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgt.

Zusätzlich zu tradierten und sonst im Siedlungsbestand häufigen geneigten Dachformen sollen außerdem sowohl Pult- als auch Flachdächer zugelassen werden, um somit in jüngster Zeit mehrfach nachgefragten Bauwünschen (z.B. barrierefreies Bauen in Bungalow-Form) entsprechen zu können.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Der vorgesehene Nutzungsrahmen in dem neuen Baugebiet wird aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich. Es erfolgen zeichnerische und textliche Festsetzungen (I.) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie örtliche Bauvorschriften (II.) nach der Landesbauordnung (NBauO), welche in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und des zu entwickelnden Kindergartenstandortes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Hier sollen Einrichtungen für die Kinderbetreuung entstehen. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung oder Baugrenzen werden nicht festgesetzt. Die Gemeinde kann sich im Gemeinbedarf auf die Art der Nutzung beschränken. Nähere Festlegungen bzw. Konkretisierungen erfolgen im Zuge des Bauantragverfahrens.

Am Ost- und Nordrand des Geltungsbereiches werden Anpflanzflächen für Gehölze zu jeweils 5 m Breite festgesetzt, um eine optische Zäsur zur blickoffenen Landschaft im Norden und zu den östlich gelegenen Streusiedlungsgebieten durch Eingrünung des Standortes herzustellen; durch eine flankierende textliche Festsetzung (Nr. 6 im Bebauungsplan) werden Angaben zur Herstellung der Bepflanzungen gemacht. Die Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt, da sie in das Eigentum des künftigen Betreibers des Kindergartens überführt werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der zu entwickelnden Siedlungsstruktur Bösels werden nördlich der Straße Neuland außerdem allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung und in Anlehnung an vergleichbare neuere Wohnquartiere im Gemeindegebiet werden die allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Gebäude künftig in offener Bauweise (o) nur als Einzel- oder Doppelhäuser (ED) und mit höchstens einem Vollgeschoss (I) errichtet werden dürfen. Die Firsthöhe (FH) wird auf 9,00 m begrenzt. Die Traufhöhen-Obergrenze (TH) liegt bei 6,5 m. Damit wird eine flexible aber in ihrer Höhenentwicklung den örtlichen Verhältnissen angemessen begrenzte Ein- und Zweifamilienhausbebauung auch in diesem neuen Wohngebiet ermöglicht.

Um allgemein städtebauliche Spannungen durch die Wirkung hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücke zu vermeiden, wird eine Vorschrift getroffen, die für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgt. Für Wände unterhalb von Traufen, die 4,5 m Höhe überschreiten, wird daher vom Instrument der Festsetzung abweichender Abstandsvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Gebrauch gemacht. Damit ergeben sich im Fall hoher Außenwände größere Abstände zum Nachbargrundstück als nach den Abstandsvorschriften der NBauO, die in § 5 Abs. 2 allseitig lediglich $\frac{1}{2}$ H mindestens jedoch 3 m vorsieht.

Die Baugrenze soll künftig zur Freihaltung einer Vorgartenzone entlang der Straße 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze halten. Dieser Abstand ist gewählt worden, um im Plangebiet städtebaulich sinnvolle und gleichzeitig sparsame Grundstückstiefen zu erreichen.

In dem WA-Gebiet sind geneigte Dächer zulässig. Da hier u.a. auch Staffelgeschoss-Häuser errichtet werden können, die häufig flacher geneigte Dachflächen aufweisen als althergebrachte Satteldachhäuser, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung so gefasst, dass die minimale Dachneigung hier 18 Grad beträgt. Außerdem sollen in diesem relativ kleinen Baugebiet auch Flach- und Pultdächer zulässig sein, weshalb hier die Dachneigungsvorschriften bis zu 0 Grad getroffen werden. Die stärkste Dachneigung beträgt in jedem Fall höchstens 50 Grad, um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft künftig nicht durch zu steile Dachneigungen zu beunruhigen.

Ein typisches Gestaltungselement der Wohngebiete im Norden von Bösel sind Hecken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen. Daher und um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen, wird eine entsprechende gestalterische Festsetzung zu Hecken als Einfriedungen getroffen.

Nähere Begründung der textlichen Festsetzungen (I):

Zu 1a.: Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) dient dazu den Schwerpunkt der Bauleitplanung auf der Etablierung von „Wohnnutzung“ zu setzen.

zu 1b.: Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden, um möglichst wenig in die Natur einzugreifen und möglichst geringe Flächen zu versiegeln. Da dieses Ziel z.T. auch erreicht werden kann, wenn mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt wird, darf die Grundflächenzahl in diesem Fall um 20 % überschritten werden.

zu 2. und 3.: Damit in dem neuen Wohngebiet ein Ein- und Zweifamilienhauscharakter entsteht, werden nur Doppel- und Einzelhäuser zugelassen. Dabei werden in Wohngebäuden höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen, um zu vermeiden, dass eine städtebaulich nicht beabsichtigte Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes vor dem Hintergrund einer Vermeidung von zu hohen Infrastrukturaufwendungen einschließlich einer übermäßigen Dimensionierung von Verkehrs- und Stellplatzflächen entsteht. Aus dem gleichen Grund müssen die Grundstücke eine Mindestgröße haben.

zu 4.: Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden entlang der Straße ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet durch Einbauten nicht zu stören.

zu 5.: Diese Festsetzung soll die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich auf ein ortstypisches Maß beschränken. Um außerdem städtebauliche Spannungen durch die Wirkung hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücke zu vermeiden, soll diese Vorschrift für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgen.

Zu 6.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, einen städtebaulich erwünschten begrüneten Abschluss des neuen Baugebiets gegenüber der angrenzenden Landschaft nach Norden und Osten herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen solcher Laubgehölze werden neue Lebensräume für die Tierwelt (z.B. für Vögel und Insekten) geschaffen.

Um die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, wird eine Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung auf Baugrundstücken in der genannten Randzone nicht zugelassen.

Nähere Begründung der örtlichen Bauvorschriften (II):

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

zu 2.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung haben zum Ziel, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen. Im Inneren des neuen Siedlungsgebietes soll sich ein Ortsbild entwickeln, das dem vergleichbarer Siedlungen in Bösel entspricht verleihen und das daher vorwiegend von geneigten Dächern geprägt sein soll. Die Regelungen zielen auf die Gestaltung der Hauptdachform der Gebäude ab, weshalb Ausnahmen für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Friesengiebel, Gauben o.ä.) zugelassen werden. Abweichende Dachformen, wie z.B. Pult- und Flachdächer, werden in diesem verhältnismäßig kleinen Baugebiet zugelassen, unter anderem weil ein Kindergartenbau mit vielfältigen (Teil-) Dachformen vorstellbar ist, dieser derzeit aber noch verortet werden kann. Auch im Bereich des barrierefreien Bauens werden teilweise Pult- und Flachdächer nachgefragt, wobei dann ein Dachausbau häufig nicht erfolgt. Auch für die klimapolitisch erwünschte Nutzung der solaren Energie werden häufiger Pultdächer nachgefragt.

zu 3: Die Festsetzung wird getroffen, um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes sicherzustellen. Es sollen dadurch charakteristische Merkmale der Wohngebiete in Bösel, die sich durch lebende Einfriedungen auszeichnen, aufgenommen und in diesem Baugebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

7. VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorgelagerte Straße Neuland, die im Westen an die Fladderburger Straße und im Osten an die Schäferstraße anbindet. Die Aufteilung des Plangebiets in neu zu bildende Grundstücke steht noch nicht fest. Soweit erforderlich sollen bei einer Austeilung von Grundstücken künftig kleinere Stichstraßen in das Gebiet geführt werden.

Über die bestehenden Straßen (Neuland, Fladderburger Straße, Schäferstraße) wird das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Baugebietes mit Energie erfolgt über das Versorgungsnetz der EWE. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch entsprechende andere Leitungsträger. Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

Die Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen. Anzahl und Lage der für den Brandschutz erforderlichen Löschwasserentnahmestellen werden dann bestimmt. Es ist dann zu berücksichtigen, dass in einem Umkreis von 300 m für eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen gesorgt wird. Für dieses Baugebiet werden gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Entnahmekapazitäten von 800 l/min bei WA über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundsatz erforderlich.

Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Bösel (Betreiber OOWV) geleitet.

Für die erforderlichen Anschlüsse, die Verlegung von Leitungen einschließlich ggf. notwendiger Rohrnetzerweiterungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Cloppenburg. Gewerbliche Abfälle werden ggf. durch private, autorisierte Unternehmen beseitigt. Sollten bei einer Austeilung von Grundstücken künftig kleinere Stichstraßen in das Gebiet geführt werden, so ist zur Müllentsorgung der Grundstücke an den Stichstraßen vorgesehen, dass die künftigen Anwohner ihre Müllbehälter zum Einmündungsbereich in die Haupterschließungsstraße Neuland bringen. Die dabei zu überwindende Entfernung wird in einer zumutbaren Größenordnung liegen. Rückwärtsfahrten des Müllfahrzeugs sind zu vermeiden.

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser soll über eine neu zu erstellende Zubringerleitung in Richtung Westen einem ebenfalls neu zu errichtendem Regenrückhaltebecken im Bereich „Im Strohe“ zwischen Fladderburger Straße und dem Wasserzug Fladderburger Schloot abgeleitet werden. Eine wirksame Versickerung ist gemäß einer durchgeführten Bodenuntersuchung im Plangebiet nicht möglich. Für das zu durchlaufende wasserrechtliche Verfahren wurden bereits im Auftrag der Gemeinde die Unterlagen durch ein eingeführtes Ingenieurbüro erstellt und der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eingereicht.

Der Bebauungsplan ersetzt keine wasserrechtliche Genehmigungen. Im Zuge der jeweiligen Entwässerungsplanung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren separat von der Bauleitplanung durchzuführen. In diesem Zusammenhang hat auch eine Abstimmung mit der Friesoyther Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

Etwaige weitere wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. der Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) umgesetzt werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig an die zuständige Wasserbehörde zu richten.

9. EINGRIFFSREGELUNG

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Die Gemeinde Bösel mit ihren Ortsteilen liegt gemäß der entsprechenden Karte des NLWKN vom November 2010 in der Naturräumlichen Region 2: Ostfriesisch-Oldenburgische Geest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 liegt nördlich des Ortes Bösel unmittelbar nördlich der Straße Neuland. Das Planungsgebiet umfasst Teile der Flurstücke 71/2 und 72 (alle in der Flur 41 der Gemarkung Bösel gelegen) und wird im Wesentlichen von bislang intensiv genutzten und strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) eingenommen. Unmittelbar nördlich der Straße Neuland verlaufen zwei Feldheckenabschnitte von 65 m (Südgrenze des Flurstücks 71/2) bzw. 124 m Länge (Südgrenze des Flurstücks 72). Die Hecken stehen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches am Nordrand des Straßengrundstücks (Flurstück 144, Flur 42, Gemarkung Bösel). Die einzigen Bäume mit stärkerem Stammholz in diesen Hecken sind zwei einzelne Eichen von 0,5 m DBH und 0,7 m DBH, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches am Nordrand der Straße Neuland stehen. Der zuvor genannte Gehölzbestand ist durch Vermessung in der Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 64 dokumentiert. Es erfolgte außerdem ein Abgleich mit einem neueren Luftbild. Die Bestandsstruktur ist einfach, so dass auf eine separate Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ verzichtet werden kann.

Durch den Bebauungsplan Nr. 64 wird Ackerland und damit entsprechend des angewandten Modells ein relativ geringwertiger Biotoptyp (Wertstufe 1) überplant.

Der geplante Eingriff führt - insbesondere durch die zunehmende Versiegelung im Zuge der Bebauung - zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings vor dem Hintergrund der geplanten notwendigen Entwicklung des Kindergartenstandortes und Fortführung der Siedlungsentwicklung nicht vermeidbar. Der Eingriff ist vertretbar, da überwiegend relativ geringwertige Biotope betroffen sind und der Eingriff soweit sinnvoll möglich reduziert wird.

Die höchstmögliche Versiegelung auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet wird auf max. 48 % festgesetzt (GRZ 0,4 plus 20 % Überschreitung). Für die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten wird von einer Ausnutzung / Bebauung im Umfang eines Mischgebiets ausgegangen (GRZ 0,6), was einerseits die Bebauung mit Stellplätzen andererseits die für diese Einrichtungen üblichen Freiflächen / Außenspielflächen berücksichtigt. Sollten im Rahmen des späteren Bauantragsverfahrens wesentlich höhere Versiegelungswerte (GRZ I und GRZ II) bilanziert werden, wird eine entsprechende zusätzliche Kompensation dafür erforderlich. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Plangebiet ist nicht möglich.

Am Ost- und Nordrand des Geltungsbereiches werden Anpflanzflächen für Gehölze zu jeweils 5 m Breite festgesetzt, um eine optische Zäsur zur blickoffenen Landschaft im Norden und zu den östlich gelegenen Streusiedlungsgebieten durch Eingrünung

des Standortes herzustellen; durch eine flankierende textliche Festsetzung (Nr. 6 im Bebauungsplan) werden Angaben zur Herstellung der Bepflanzungen gemacht.

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen standortheimischer Gehölze entlang der Gebietsränder tragen zur planinternen Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei. Die randständigen mit Pflanzgebot belegten Flächen sollen nach Aufwuchs der Gehölze auch dazu beitragen, einen landschaftsgerichteten Abschluss des neuen Baugebietes nach außen zu erreichen. Für die vorgenannten Flächen kann gemäß Modell eine Zielwertstufe von 2 WE/m² (Wertstufe 2) angesetzt werden.

Wie der tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung (s. nachfolgende Eingriffs- und Kompensationsbilanz) zu entnehmen ist, entsteht durch den Bebauungsplan Nr. 64 ein externer Kompensationsbedarf von **8.606 Werteinheiten**.

EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 64, GEMEINDE BÖSEL

TOPOS
18.09.2020

D:\Bauleitplanung\Boesel\B64_F12_noerdl_Neuland\[b64kom.xls]b64kom1

Bestand

(Bewertung gem. Modell/Nds. Städtetag)

Kürzel (Biotopkart.)	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Flächenwert in WE
A	Ackerland	1	18.435	18.435
Summe			18.435	18.435

Flächenwert vor dem Eingriff: **18.435** Werteinheiten (WE)

Planung

Kürzel	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m ²)	Größe m ²	Flächenwert in WE
KiGa	bebaubare/versiegelte Gemeinbedarfsfl. (60%)	0	8.477	0
	begrünte Freiflächen im Gemeinbedarf (40%)	1	5.651	5.651
	Anpflanzflächen für Laubgehölze (N- u. O-Rand)	2	1.310	2.620
WA	bebaubare/versiegelte Flächen WA (48%)	0	1.439	0
	begrünte Freiflächen, Hausgärten WA (52%)	1	1.558	1.558
Summe			18.435	9.829

Der Flächenwert nach dem Eingriff: **9.829** Werteinheiten (WE)

**Außerhalb des Gebietes sind daher
zu kompensieren:**

8.606 Werteinheiten (WE)

Für die externe Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 64 wird ein Teil eines bereits anerkannten Kompensationsflächenpools im Landkreis Leer in der Gemeinde Rhauderfehn herangezogen. Es handelt sich um die Flurstücke 34/7, 33/4 und 34/10, Flur 10, Gemarkung Collinghorst. Hier stehen im Zuge der Aufwertung durch diverse Maßnahmen insgesamt 154.475 Werteinheiten zur Verfügung, von denen die **Gemeinde Bösel** gemäß vertraglicher Vereinbarung mit dem Poolflächenbetreiber **90.000 Werteinheiten (WE)** auf den Flurstücken 33/4 und 34/7 erworben hat. Von diesen 90.000 WE werden für den **Bebauungsplan Nr. 64** nunmehr **8.606 Werteinheiten** gewidmet. Damit stehen hier **noch 90.000 – 8.606 = 81.394 Werteinheiten zur Kompensation von Eingriffen anderer Verfahren zur Verfügung**.

Die Kompensationsfläche in Collinghorst / Rhauderfehn wird durch einen privaten Vertragspartner der Gemeinde Bösel entwickelt. Die Beurteilung der Fläche und der vorgesehenen Maßnahmen erfolgte im April 2017 durch ein Maßnahmenkonzept (Antrag auf Anerkennung der ökologischen Aufwertung einer Fläche als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung, Ingenieurgesellschaft Hofer & Pautz, Altenberge, Stand: 05.04.2017), welches als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Die Anerkennung der Aufwertung erfolgte durch den Landkreis Leer per Schreiben vom 05.04.2017 (ist ebenfalls als Anlage dieser Begründung beigefügt). Der Gemeinde ging per Email vom 29.10.2019 auch die Anerkennung der Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg zu, nachdem von dort die Berechnungen des o.g. Maßnahmenkonzepts geprüft wurden. Die Sicherung der Flächen und Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und Grundbucheintragung.

Die externe Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 64 wird auf Flächen im Landkreis Leer verortet, da genügend andere Flächen in geringerer Entfernung zum Eingriffsort – insbesondere im Gemeindegebiet Bösel - nicht zur Verfügung stehen. Die gewählten Flächen sind behördlich anerkannt und erfüllen das Kriterium der geforderten Lage der Kompensation im gleichen Naturraum (Naturräumliche Region 2: Ostfriesisch-Oldenburgische Geest) wie der Ort des Eingriffes entsprechend des Erlasses des Nds. Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz vom 19.11.2010. Insofern wird in der bauleitplanerischen Abwägung die weitere Entfernung von Flächen der externen Kompensation zum Ort des Eingriffes in Kauf genommen.

Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Für den Nachweis von Brutvögeln (andere Tiergruppen werden an dieser Stelle als nicht relevant angesehen) wurde anstelle einer herkömmlichen Bestandsaufnahme eine Potenzialansprache der Fauna auf der Basis eines worst-case-Szenarios durchgeführt, welche die Besonderheiten des Planungsraumes und die artspezifischen Habitat Ansprüche der dort potenziell vorkommenden Arten berücksichtigt. Diese liegt als Faunistische Potenzialansprache für den Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich dem Bebauungsplan Nr. 64 „Nördlich Neuland“ Gemeinde Bösel (ÖKOPLAN Planungsbüro für angewandte Landschaftsökologie, Bösel/Lutz, Stand: September 2019) vor und ist auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung.

Am 26.06.2020 (nördlicher Teilbereich) und 09.09.2020 (südlicher Teilbereich) wurden der Planungsraum sowie die unmittelbar angrenzenden Habitate begangen und aus einer Kombination von Revierkartierung und Potenzialansprache auf das Vorkommen von Brutvögeln hin kontrolliert. Im Verlauf dieser Begehungen wurden sämtliche im Betrachtungsraum vorhandenen Biotope (Ackerflächen, Gehölze, Siedlungsbiotope usw.) zum Vorkommen von Brutvögeln untersucht und in Hinsicht auf ihre

Eignung als potenzielle Lebensräume für Brutvögel angesprochen und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse kurz zusammengefasst dargestellt.

Im erweiterten Untersuchungsgebiet (Planungsgebiet zzgl. unmittelbar angrenzender Habitate) wurden insgesamt 32 Brutvogelarten zzgl. dem Jagdfasan (*Phasianus colchicus*) als Neozoon nachgewiesen bzw. für diesen Standort als potenzielle Brutvögel in der Potenzialstudie benannt. 26 dieser 32 Vogelarten ließen sich dem Bereich der 12. FNP-Änderung einschließlich des Bebauungsplanes Nr. 64 zuordnen; die übrigen sechs Spezies sind solche, die ausschließlich in der näheren Umgebung brüten.

Das im erweiterten Untersuchungsgebiet (Plangebiet und nähere Umgebung) ermittelte Vogelartenspektrum setzt sich zu einem überwiegenden Teil aus Lebensraumgeneralisten und zu einem geringeren Anteil aus stenotopen Brutvogelarten zusammen. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl an Brutvögeln den Untersuchungsraum mit jeweils nur wenigen Brutpaaren oder gar mit Einzelpaaren besiedelt. Das Auftreten mittlerer oder sogar großer Populationen ist kaum wahrscheinlich, fehlen hierfür die für eine Ansiedlung notwendigen Strukturen in entsprechender Größe und Struktur.

Die Mehrzahl der insgesamt 32 Brutvogelarten wird von Gehölzbrütern gestellt. Siedlungsschwerpunkte dieser Arten sind die Gehölzreihen entlang der Straßen und Parzellenränder sowie die Siedlungsgehölze und Altbaumbestände im Planungsgebiet und vor allem in der näheren Umgebung.

Die Offenlandbiotope sind von Brutvögeln nur spärlich besiedelt. Eine für landwirtschaftliche Nutzflächen typische Watvogel- und / oder Wiesensingvogel-Zönose ist im Planungsraum nicht ausgebildet, allein die Schafstelze ist hier zu erwarten; in der näheren Umgebung zählen Feldlerche und Kiebitz zu den potenziellen Kolonisten. Mit Ausnahme der Schafstelze sind auf den Ackerflächen des Plangebietes keine Brutvögel zu erwarten. Die beiden weiteren potenziellen Besiedler der Offenländer (Feldlerche, Kiebitz) halten einerseits zu vertikalen Strukturen, wie z. B. die Gehölzreihen, und andererseits zu den Siedlungsflächen und den Straßen aufgrund von Störungswirkungen (z. B. Anwesenheit von Personen, Fahrzeugverkehr, Fußgänger mit Hunden) artspezifische Abstände bei der Besetzung ihrer Reviere ein. Aufgrund dieser Verhaltensweisen sind die Reviere dieser beiden gefährdeten Offenlandbrüter ausschließlich auf den Ackerflächen der näheren nördlichen Umgebung und damit außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Gleichwohl können beide Arten in dem von dem geplanten Bauvorhaben ausgehenden Störradius brüten und daher bei Realisierung des Vorhabens beeinträchtigt werden.

Dem erweiterten Untersuchungsraum wird in Anbetracht des vorhandenen Besiedlungspotenzials sowie der verhältnismäßig geringen Siedlungsdichte insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet und nicht etwa eine hohe, besonders hohe oder gar herausragende Bedeutung zugeordnet.

Auf Grund der hier vorgenommenen worst-case Betrachtung sind zur Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung gemäß einer Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg im Verfahren der Trägerbeteiligung zu dieser Planung so genannte CEF-Maßnahmen für die genannten Vogelarten Kiebitz und Feldlerche erforderlich. Diese vorgezogenen funktionssichernden Maßnahmen (**C**ontinuous **E**cological **F**unctionality) dienen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte. Durch CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten von Verbotstat-

beständen nach § 44 BNatSchG durch Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Für die CEF-Maßnahmen steht als Kompensationsfläche das gemeindeeigene Flurstück 1/7 in der Flur 43 Gemarkung Bösel zur Verfügung (s. Lagepläne im Maßstab 1:2000 und 1:4000 in der Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht).

Die aktuelle Ausprägung und die erforderlichen Maßnahmen zur Herrichtung und Bewirtschaftung der Fläche zur Kompensation der potenziellen Beeinträchtigung von Brutvögeln des Offenlandes (hier CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Kiebitz) wurde im Zuge der Ausarbeitung „Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 64 „Nördlich Neuland“, Gemeinde Bösel“ (ÖKOPLAN Planungsbüro für angewandte Landschaftsökologie, Bösel/Lutz, Stand: November 2020) dargestellt, die auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB waren.

Das als Kompensationsfläche vorgesehene Flurstück 1/7, Flur 43, Gemarkung Bösel mit einer Größe von 1,5348 ha befindet sich ca. 700 m nordöstlich des Planungsvorhabens im Raum Vogelpool zwischen der Fladderburger Straße im Nordwesten und dem Osterloher Schloot im Südosten. Die Fläche liegt in einem offenen Landschaftsraum und wird derzeit von einem Maisacker eingenommen. Zu dem Flurstück zählt ein ca. 10 m breiter und 130 m langer Streifen, über den die Fläche an die Fladderburger Straße angeschlossen ist. Der entlang der südöstlichen Grenze verlaufende Osterloher Schloot ist mit V-Profil tief in das Gelände eingeschnitten.

Das Flurstück weist als Ackerfläche aktuell einen nur geringen ökologischen Wert auf. Aufgrund der Lage in einem offenen Landschaftsraum lässt sich diese durch geeignete Maßnahmen sehr gut zu einem Wiesenvogellebensraum aufwerten. Zu diesem Zweck ist die Neueinsaat einer artenreichen Grünlandmischung mit darauf folgender extensiver Nutzung erforderlich. Als Zielbiotop ergibt sich sonstiges mesophiles Grünland. Im Ergebnis wird ein artenreicher Biototyp entwickelt, die Ansiedlung bodenbrütender Vögel ist kurzfristig zu erwarten. Dies gilt auch für den als Zufahrt erforderlichen Feldweg, der womöglich brach fällt und damit eine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Feldlerche aufweist.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der durchzuführenden Maßnahmen und der Eignung als Ersatzlebensraum ist im 1., im 2. und im 5. Jahr ein Monitoring durchzuführen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen nachzusteuern, wenn der Lebensraum nicht von Wiesenvögeln angenommen wird, z. B. durch die Anlegung einer flachen Blänke.

Die Bewirtschaftungsbedingungen zur Extensivgrünlandnutzung einschließlich der Maßnahmen zur Herrichtung der bisherigen Ackerfläche sowie die für eine Extensivgrünlandnutzung anwendbaren Maßnahmenpakete sind der o.g. Ausarbeitung ÖKOPLAN Planungsbüro für angewandte Landschaftsökologie, Bösel/Lutz, Stand: November 2020, in der Anlage zu dieser Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.

Die Gemeinde Bösel ist selbst Eigentümerin der Flurstücks 1/7, Flur 43, Gemarkung Bösel und wird die Durchführung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen sowie das Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg vornehmen.

Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie z.B. die Verletzung oder Tötung von Individuen ist unter Berücksichtigung der oben genannten CEF-

Maßnahmen im übrigen Plangebiet bereits durch Beachtung einer Bauzeitenregelung auf der Ausführungsebene von Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Es wird daher vorsorglich und wie üblich auf dem Bebauungsplan zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen während der Ausführungsphase der Bau- und Erschließungsmaßnahmen wie folgt hingewiesen:

„Belange des Artenschutzes

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase von Vögeln, d.h. nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 30. September) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.“

10. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS, UTM). Eine korrigiertes örtliches Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

Bestand

(gem. Flächennutzungsplan 2005 incl. 4. Änderung)

Flächen für die Landwirtschaft bzw. sonstiger Außenbereich (gem. FNP 2005 incl. 4. Änderung)	18.435 m ²
Gesamtfläche	18.435 m²

Planung

(gem. Bebauungsplan Nr. 64)

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:	14.128
Kindergarten	
allgemeine Wohngebiete (WA)	2.997 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze (private Grünflächen)	1.310 m ²
Gesamtfläche	18.435 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1 EINLEITUNG

11.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DIESER PLANUNG

Es soll ein neuer Kindergartenstandort im Norden des Ortes Bösel nördlich der Straße Neuland, östlich der Fladderburger Straße und westlich der Schäferstraße geschaffen werden, um die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Kinderbetreuungsplätzen kurzfristig zu verbessern. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde auch Wohnnutzung auf benachbarten Flächen zu etablieren, um vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Bedarfs kurz- und mittelfristig weitere Wohngebiete entwickeln zu können. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64) sollen der Kindergartenstandort (durch eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche) und Wohnbauflächen (W) dargestellt werden. Die Wohnbauflächendarstellung soll sich vom südlich gelegenen Rand des Siedlungsbereichs bis zur Straße Neuland erstrecken, womit die Siedlungsentwicklung im Norden von Bösel zwischen der Fladderburger Straße im Westen und der Schäferstraße im Osten städtebaulich mittelfristig sinnvoll arrondiert fortgeführt werden soll. Während der Kindergartenstandort (als entsprechende Gemeinbedarfsfläche) und das Wohnen (als allgemeines Wohngebiet WA) nördlich der Straße Neuland kurzfristig durch den Bebauungsplan Nr. 64 entwickelt werden kann, wird die verbindliche Bauleitplanung (Ebene des Bebauungsplanes) für die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen südlich davon später folgen, sobald die Flächenverfügbarkeit auch hier abschließend gewährleistet ist.

Die Flächen nördlich der Straße Neuland bieten sich insgesamt für die angestrebte Entwicklung an, da sie kurzfristig verfügbar sind. Über die Fladderburger Straße erreicht man nach höchstens ca. 1.500 m das südlich gelegene Ortszentrum von Bösel; dort liegen nördlich und südlich der Garreler Straße zentrale Versorgungseinrichtungen (Rathaus, Einzelhandel und Dienstleistungen usw.) sowie ein Schulstandort und Sportstätten, die somit relativ schnell und gut erreichbar sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 (Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes) soll vor allem der Bedarf nach einer verbesserten Kinderbetreuung für die Wohnbevölkerung im Norden von Bösel kurzfristig befriedigt werden. Außerdem soll ein Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfs am Ort Bösel geleistet werden, auch um Abwanderungstendenzen in andere Orte zu verhindern.

Nicht zuletzt durch die Wohngebietsentwicklung der letzten Jahre und die damit verbundene positive Einwohnerentwicklung (in den Neubaugebieten siedeln sich insbesondere junge Familien an) ist der Bedarf auch nach einer wohnortnahen Kinderbetreuung gewachsen.

Im Zuge ihrer weiteren Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Bösel in den kommenden Jahren einen Lückenschluss zwischen der Straße Neuland und den vorhandenen Wohngebieten (Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 52) im Bereich Bösel-Nord. Durch die von der Gemeinde finanzierte Aufgabe einer bislang bestehenden Schafhaltung in diesem Bereich kann die Entwicklung Bösel-Nord fortgesetzt werden. Dementsprechend erfolgt die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung für

die Flächen südlich der Straße Neuland im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64.

Im Bereich der zuletzt in Bösel-Nord aufgestellten Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 55 (Bösel-Nord I und II), die in den Jahren 2014 und 2016 rechtsverbindlich wurden und die ebenfalls allgemeine Wohngebiete festgesetzt haben, sind alle bereitgestellten Grundstücke verkauft. Die derzeit noch unbebauten Flächen im weiter südlichen Bebauungsplan Nr. 51 zwischen Friedhof und Raheweg konnten inzwischen zwar erworben werden, stehen kurzfristig jedoch für eine Bebauung und Erschließung noch nicht zur Verfügung. Auch im Bereich des 2019 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 59 „Östlich der Jägerstraße“ schreitet der Abverkauf und die Reservierung von Grundstücken rasch voran, so dass auf Grund der anhaltenden Nachfrage schon jetzt Planungen zur kurz- bis mittelfristigen Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich werden. Andere unbebaute Flächen am Siedlungsrand von Bösel sind entweder bereits für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen oder sind von anderen Restriktionen (z.B. landwirtschaftliche Immissionen) so stark überlagert, dass eine Wohnbauentwicklung dort absehbar nicht möglich ist. Einzige Ausnahme ist die Fläche westlich des Flachsweges am Westrand des Ortes, für die derzeit der Bebauungsplan Nr. 63, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, aufgestellt wird. Dieses Gebiet allein kann mit den dort etwa 18 entstehenden Wohnbaugrundstücken den Bedarf mittelfristig jedoch absehbar nicht decken, weshalb die weitergehende Planung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich südlich der Straße Neuland ebenfalls erforderlich ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 (Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird auch ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Größe von ca. 0,3 ha entstehen.

Im Plangebiet sollen Möglichkeiten für eine dem Ort Bösel angemessene eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung angeboten werden.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Traufhöhen-Obergrenze sollen künftig auch Häuser in Staffelgeschoss-Bauweise zulässig sein. Um hier dennoch keine mehrgeschossigen Gebäude, die im Einzelfall eine erdrückende optische Wirkung entwickeln können, entstehen zu lassen, soll bestimmt werden, dass künftige Gebäude höchstens ein Vollgeschoss aufweisen dürfen. Um städtebauliche Spannungen durch die Wirkung zu hoher Außenwandfronten auf Nachbargrundstücken zu vermeiden, soll eine Vorschrift getroffen werden, die für verträgliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bei hohen Außenwänden sorgt.

Zusätzlich zu tradierten und sonst im Siedlungsbestand häufigen geneigten Dachformen sollen außerdem sowohl Pult- als auch Flachdächer zugelassen werden, um somit in jüngster Zeit mehrfach nachgefragten Bauwünschen (z.B. barrierefreies Bauen in Bungalow-Form) entsprechen zu können.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt künftig über die umliegenden Straßen Neuland, Fladderburger Straße und Schäferstraße.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine möglichst vollständige Verwertung der Grundflächen für die Siedlungsentwicklung angestrebt. Daher soll auch die notwendige Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im Planungsgebiet insbesondere auch durch Maßnahmen überwiegend an anderer Stelle (auf so genannten externen Flächen) erfolgen.

Weitere Ausführungen zu den Zielen und Inhalten dieser Planung, den getroffenen planerischen Festsetzungen, zu den Aspekten der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sowie die Flächenbilanz sind an entsprechender Stelle der Begründung weiter oben berücksichtigt (s.a. Kap. 5, 6, 7,8 und 10 der Begründung).

11.1.2 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE SOWIE FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE PLANUNG

Neben den allgemeinen Umweltschutzziele, wie sie nach dem Baugesetzbuch in der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind in diesem Planverfahren insbesondere die Eingriffsregelung (s.a. Kap. 9) und der Immissionsschutz (s.a. Kap. 4.3) zu beachten.

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017, Fassung der Neubekanntmachung) des Landes Niedersachsen liegt Bösel mit seinen Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes; zum engeren Planungsraum sind keine besonderen verbindlichen Festlegungen getroffen worden.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005) ist die Gemeinde Bösel als Grundzentrum dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Regionale Zielvorgaben der Raumordnung beinhalten, die positive Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig zu fördern, auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken und die regionale Bindung der Bevölkerung durch ein attraktives Angebot an ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie bedarfsgerechten Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verstärken. Die beabsichtigte Entwicklung neuer Gemeinbedarfs- und Wohngebietsflächen steht im Einklang mit der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Bösel und trägt zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele bei.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cloppenburg (1998) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 in Karte 6 – wie auch angrenzende Flächen – als „stark eingeschränkt“ in seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (niedrigste Wertstufe 4) aus. Nach den Karten 7 und 9 liegt es weder in einem Landschaftsbildbereich mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenheit und Schönheit, noch befinden sich hier geschützte oder schutzwürdige Teil von Natur und Landschaft.

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Bösel (1998) nennt für das Plangebiet ebenfalls keine wichtigen Bereiche für die Fauna und sonstige Arten und Lebensgemeinschaften und auch keine geschützten Biotoptypen.

Im Ergebnis führt die vorliegende Bauleitplanung zu keinen besonderen Konflikten mit den Zielen der o.g. Fachpläne der Landschaftsplanung (LRP und LP).

Weitere zentrale Aussagen der übergeordneten und bisherigen Planungen einschließlich der bisherigen Bauleitplanung sowie der Landschaftsplanung sind bereits in den Kapiteln 3 und 4 der Begründung (s.o.) zusammengestellt.

11.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.2.1 BESTAND UND BEWERTUNG

11.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

11.2.1.1.1 GERUCHSIMMISSIONEN (LANDWIRTSCHAFTLICHE Gerüche)

Bösel liegt im ländlichen Raum. Im Umfeld der neu auszuweisenden Wohngebietsflächen befinden sich mehrere aktive Tierhaltungsbetriebe. Für das Plangebiet sind insbesondere die Geruchsimmissionen von westlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben von Bedeutung. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen beurteilen zu können, wurde der TÜV-Nord, Hamburg, mit der Erstellung einer Geruchsermittlung und -bewertung beauftragt. Diese liegt als Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Flächennutzungsplanung im Bereich „Neuland“ in Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 10.06.2020, vor und wird zur öffentlichen Auslegung auch Bestandteil der Planungsunterlagen.

Die Geruchsimmissionen wurden gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet. Die Immissionswerte werden angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. Die Zählschwelle für diese Häufigkeiten ist die Geruchsschwelle (1 GE/m³). Für die Berechnung der Immissionswerte wurden tierartspezifische Gewichtungsfaktoren angewendet. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen durch landwirtschaftliche Betriebe wurden schließlich in Prozent der Jahresstunden ermittelt und in Rasterfeldern von 15m x 15m dargestellt (s. Ergebnisgrafik Abbildung 4, Seite 14 des Gutachtens).

Einzelheiten zu verwendeten Materialien, Methoden und technischen Verfahren sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Entsprechend des Geruchsgutachtens wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (belästigungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10% der Jahresstunden) im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 zwar überall überschritten (s. Ergebnisgrafik Abbildung 4, Seite 14 des Gutachtens), jedoch sind die Überschreitungen moderat, da in der Fläche überwiegend Werte zwischen 11% und 12% errechnet werden. Lediglich auf kleinen einzelnen Flächen nahe Außenrandes des Plangebiets (im Nordwesten und Nordosten), werden Werte bis 13 % (wie alle Werte im Geruchsgutachten auf volle %-Werte gerundet) errechnet.

Auf die abwägenden Ausführungen in Kap. 4.3.1 der Begründung weiter oben wird an dieser Stelle verwiesen.

11.2.1.2 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES NATUR UND LANDSCHAFT

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2020) und die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Hrsg. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) ergänzt durch die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2012, incl. 3. korrigierte Internet-Fassung vom 21.11.2017).

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Gemeinde Bösel mit ihren Ortsteilen liegt gemäß der entsprechenden Karte des NLWKN vom November 2010 in der Naturräumlichen Region 2: Ostfriesisch-Oldenburgische Geest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 liegt nördlich des Ortes Bösel unmittelbar nördlich der Straße Neuland. Das Planungsgebiet umfasst Teile der Flurstücke 71/2 und 72 (alle in der Flur 41 der Gemarkung Bösel gelegen) und wird im Wesentlichen von bislang intensiv genutzten und strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) eingenommen. Unmittelbar nördlich der Straße Neuland verlaufen zwei Feldheckenabschnitte von 65 m (Südgrenze des Flurstücks 71/2) bzw. 124 m Länge (Südgrenze des Flurstücks 72). Die Hecken stehen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches am Nordrand des Straßengrundstücks (Flurstück 144, Flur 42, Gemarkung Bösel). Die einzigen Bäume mit stärkerem Stammholz in diesen Hecken sind zwei einzelne Eichen von 0,5 m DBH und 0,7 m DBH, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches am Nordrand der Straße Neuland stehen. Der zuvor genannte Gehölzbestand ist durch Vermessung in der Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 64 dokumentiert. Es erfolgte außerdem ein Abgleich mit einem neueren Luftbild. Die Bestandsstruktur ist einfach, so dass auf eine separate Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ verzichtet werden kann.

Durch den Bebauungsplan Nr. 64 wird Ackerland und damit entsprechend des angewandten Modells ein relativ geringwertiger Biotoptyp (Wertstufe 1) überplant.

Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Für den Nachweis von Brutvögeln (andere Tiergruppen werden an dieser Stelle als nicht relevant angesehen) wurde anstelle einer herkömmlichen Bestandsaufnahme eine Potenzialansprache der Fauna auf der Basis eines worst-case-Szenarios durchgeführt, welche die Besonderheiten des Planungsraumes und die artspezifischen Habitat Ansprüche der dort potenziell vorkommenden Arten berücksichtigt. Diese liegt als Faunistische Potenzialansprache für den Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich dem Bebauungsplan Nr. 64 „Nördlich Neuland“ Gemeinde Bösel (ÖKOPLAN Planungsbüro für angewandte Landschaftsökologie, Bösel/Lutz, Stand: September 2019) vor und ist auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung.

Am 26.06.2020 (nördlicher Teilbereich) und 09.09.2020 (südlicher Teilbereich) wurden der Planungsraum sowie die unmittelbar angrenzenden Habitate begangen und aus einer Kombination von Revierkartierung und Potenzialansprache auf das Vorkommen von Brutvögeln hin kontrolliert. Im Verlauf dieser Begehungen wurden sämtliche im Betrachtungsraum vorhandenen Biotope (Ackerflächen, Gehölze, Siedlungsbiotope usw.) zum Vorkommen von Brutvögeln untersucht und in Hinsicht auf ihre

Eignung als potenzielle Lebensräume für Brutvögel angesprochen und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse kurz zusammengefasst dargestellt.

Im erweiterten Untersuchungsgebiet (Planungsgebiet zzgl. unmittelbar angrenzender Habitate) wurden insgesamt 32 Brutvogelarten zzgl. dem Jagdfasan (*Phasianus colchicus*) als Neozoon nachgewiesen bzw. für diesen Standort als potenzielle Brutvögel in der Potenzialstudie benannt. 26 dieser 32 Vogelarten ließen sich dem Bereich der 12. FNP-Änderung einschließlich des Bebauungsplanes Nr. 64 zuordnen; die übrigen sechs Spezies sind solche, die ausschließlich in der näheren Umgebung brüten.

Das im erweiterten Untersuchungsgebiet (Plangebiet und nähere Umgebung) ermittelte Vogelartenspektrum setzt sich zu einem überwiegenden Teil aus Lebensraumgeneralisten und zu einem geringeren Anteil aus stenotopen Brutvogelarten zusammen. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl an Brutvögeln den Untersuchungsraum mit jeweils nur wenigen Brutpaaren oder gar mit Einzelpaaren besiedelt. Das Auftreten mittlerer oder sogar großer Populationen ist kaum wahrscheinlich, fehlen hierfür die für eine Ansiedlung notwendigen Strukturen in entsprechender Größe und Struktur.

Die Mehrzahl der insgesamt 32 Brutvogelarten wird von Gehölzbrütern gestellt. Siedlungsschwerpunkte dieser Arten sind die Gehölzreihen entlang der Straßen und Parzellenränder sowie die Siedlungsgehölze und Altbaumbestände im Planungsgebiet und vor allem in der näheren Umgebung.

Die Offenlandbiotope sind von Brutvögeln nur spärlich besiedelt. Eine für landwirtschaftliche Nutzflächen typische Watvogel- und / oder Wiesensingvogel-Zönose ist im Planungsraum nicht ausgebildet, allein die Schafstelze ist hier zu erwarten; in der näheren Umgebung zählen Feldlerche und Kiebitz zu den potenziellen Kolonisten. Mit Ausnahme der Schafstelze sind auf den Ackerflächen des Plangebietes keine Brutvögel zu erwarten. Die beiden weiteren potenziellen Besiedler der Offenländer (Feldlerche, Kiebitz) halten einerseits zu vertikalen Strukturen, wie z. B. die Gehölzreihen, und andererseits zu den Siedlungsflächen und den Straßen aufgrund von Störungswirkungen (z. B. Anwesenheit von Personen, Fahrzeugverkehr, Fußgänger mit Hunden) artspezifische Abstände bei der Besetzung ihrer Reviere ein. Aufgrund dieser Verhaltensweisen sind die Reviere dieser beiden gefährdeten Offenlandbrüter ausschließlich auf den Ackerflächen der näheren nördlichen Umgebung und damit außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Gleichwohl können beide Arten in dem von dem geplanten Bauvorhaben ausgehenden Störradius brüten und daher bei Realisierung des Vorhabens beeinträchtigt werden.

Dem erweiterten Untersuchungsraum wird in Anbetracht des vorhandenen Besiedlungspotenzials sowie der verhältnismäßig geringen Siedlungsdichte insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet und nicht etwa eine hohe, besonders hohe oder gar herausragende Bedeutung zugeordnet.

Auf Grund der hier vorgenommenen worst-case Betrachtung sind zur Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung gemäß einer Stellungnahme des Landkreises Cloppenburg im Verfahren der Trägerbeteiligung zu dieser Planung so genannte CEF-Maßnahmen für die genannten Vogelarten Kiebitz und Feldlerche erforderlich (vgl. Kap. 9 der Begründung weiter oben). Diese vorgezogenen funktionssichernden Maßnahmen (**C**ontinuous **E**cological **F**unctionality) dienen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte. Durch CEF-

Maßnahmen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie z.B. die Verletzung oder Tötung von Individuen ist unter Berücksichtigung der oben genannten CEF-Maßnahmen im übrigen Plangebiet bereits durch Beachtung einer Bauzeitenregelung auf der Ausführungsebene von Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Es wird daher vorsorglich und wie üblich auf dem Bebauungsplan zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen während der Ausführungsphase der Bau- und Erschließungsmaßnahmen wie folgt hingewiesen:

„Belange des Artenschutzes

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase von Vögeln, d.h. nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase von Vögeln (01. März bis 30. September) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.“

Boden und Fläche

Für den Bebauungsplan Nr. 64, der Flächen nördlich der Straße Neuland umfasst, gilt:

Nach den Angaben des NIBIS (c) Kartenserver, LBEG, Zugriff: 17.05.2020, liegt das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen in der Bodenregion Geest und der Bodenlandschaft Lehmgebiete. Nach der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 herrscht im Planungsgebiet ein mittlerer Pseudogley-Podsol vor. Das Gebiet liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Die bodenkundliche Feuchtestufe gilt als stark frisch bis schwach trocken. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als gering angegeben (alle Angaben: NIBIS ©, s.o.).

Aufgrund der vorangegangenen überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland) muss in einem großen Teil des Planungsgebietes von einer Veränderung der ursprünglichen Bodeneigenschaften (zumindest in den oberen Horizonten) ausgegangen werden. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden kann nicht abgeleitet werden. Der Boden im Planungsgebiet besitzt aber aufgrund seiner vielfältigen Funktionen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der Bebauungsplan Nr. 64 überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 1,84 ha, die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Durch die bauliche Entwicklung und die notwendige Erschließung entsteht eine Neuversiegelung von ca. 0,99 ha; die übrigen Flächen stellen künftig Hausgärten bzw. Anpflanzflächen und sonstige unversiegelte Freiflächen dar (vgl. Eingriffs- und Kompensationsbilanz in Kap. 9 der Begründung).

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das Plangebiet gilt als grundwasserfern. Die Grundwasserneubildung liegt mit 250 - 350 mm/Jahr (30jähriges Mittel 1981 bis 2010) in vergleichsweise mittlerer bis hoher Größenordnung; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird hier auf Grund der Beschaffenheit der Deckschichten als hoch angegeben (alle Angaben: NIBIS (c) Kartenserver, Zugriff: 17.05.2020).

Klima / Luft

Beim Plangebiet handelt es sich – wie bei den meisten Ortsrandlagen - um einen lokalklimatisch bisher wenig beeinträchtigten Bereich. Ackerflächen dienen der Frischluftentstehung in der Nacht und beeinflussen das Lokalklima der angrenzenden besiedelten Bereiche positiv. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Klima kann nicht abgeleitet werden.

Landschaft

Für den Bebauungsplan Nr. 64, der Flächen nördlich der Straße Neuland umfasst, gilt:

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Cloppenburg (1998) verzeichnet im Planungsgebiet keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit (s.a. Kap. 4.1).

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet und seiner Umgebung wird einerseits vor allem mit Blick nach Norden noch geprägt durch die weiten Ackerflächen am Ortsrand von Bösel mit wenigen Resten der bäuerlichen Kulturlandschaft und andererseits durch die erfolgte Siedlungsentwicklung insbesondere mit Blick nach Süden (neuere Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 55 und Nr. 51) aber auch mit Blick nach Westen und Osten auf die Streusiedlungslagen bzw. die der Landwirtschaft entstammende Bebauung entlang der Fladderburger Straße und der Schäferstraße. Etwas Abwechslung erfährt das Auge durch einzelne Gehölze entlang der Parzellengrenzen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild kann nicht abgeleitet werden.

Der geplante Eingriff führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Im Einzelnen seien v.a. genannt:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Verlust von Teillebensräumen für Pflanzen und Tiere der offenen Agrarlandschaft und des Siedlungsrandes.

- **Schutzgut Boden**

- Versiegelung.
- Verlust an landwirtschaftlicher Anbaufläche.
- Veränderung der gewachsenen Profilverteilung durch Ab- und Auftrag von Boden.

- **Schutzgut Wasser**

- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung.

- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung bei mittlerer Neubildungsrate.
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.

- **Klima / Luft**

- Verringerung der Kaltluftentstehung durch Überbauung offener Feldflur.
- Erhöhung der Aufheizung durch Gebäudekörper.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

- Bebauung bisher offener, wenn auch heute nur noch geringwertiger jedoch teilweise noch ländlich geprägter Landschaftsbildbereiche.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Baugebietsentwicklung wird im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Kap. 9) teilweise innerhalb des Plangebietes überwiegend aber außerhalb Kompensation geleistet.

11.2.1.3 SCHUTZGÜTER DES KOMPLEXES KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Der Bebauungsplan Nr. 64 überdeckt eine Fläche von insgesamt ca. 1,84 ha, die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Durch die Planung gehen Grundflächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung verloren. Die Siedlungserweiterung erfolgt jedoch maßvoll, ohne dass landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten oder mehr als notwendig beansprucht würden. Dabei werden Flächen von geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial beansprucht. Zu berücksichtigen ist, dass für die städtebauliche Entwicklung fast stets landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden müssen, wobei die vorliegenden Flächen den Vorteil haben, dass sie für die geplante Entwicklung kurzfristig zur Verfügung stehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 64, der Flächen nördlich der Straße Neuland umfasst, gilt:

Objekte, die dem Denkmalschutzgesetz unterliegen oder andere besondere oder wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 nicht vorhanden bzw. der Gemeinde nicht bekannt geworden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg hat im Zuge einer Vorabstimmung / Anfrage der Gemeinde Bösel per Email vom 20.12.2019 mitgeteilt, dass aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 64 nach dortigem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt sind. Zudem wurde der östliche Teil des Areals laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) in der Vergangenheit bereits tiefgepflügt. Dabei dürften eventuell hier im Boden vorhandene archäologische Funde und Befunde weitgehend zerstört worden sein. Da derartige Fundplätze jedoch aus der Umgebung bekannt und auch nie auszuschließen sind, ist ein Hinweis zum Umgang mit solchen Funden aufzunehmen und künftig zu beachten.

Es wird daher wie üblich auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde auf Ebene des Bebauungsplanes hingewiesen.

„Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

11.2.1.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Vor dem Hintergrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist trotz der zunehmenden Versiegelung von Grundflächen auf Grund der vorgesehenen Baugebietsentwicklung eine Ausweitung der o.g. erheblichen Umweltauswirkungen durch sich verstärkende negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft andererseits sowie Kultur- und Sachgütern im Plangebiet nicht zu erwarten.

11.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

11.2.2.1 ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG

Durch die Realisierung der Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt zu Gemeinbedarfsflächen und allgemeinen Wohngebieten (WA), wobei die Flächen u.a. noch vergleichsweise nahe (höchstens ca. 1.500 m Strecke) zum Ortszentrum, der Grundschule sowie anderen Versorgungseinrichtungen in Bösel liegen. Der Umweltzustand wird sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung verschlechtern. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen dazu beitragen werden, die Verschlechterungen teilweise abzumildern und auszugleichen.

Wegen des geplanten Eingriffes und der aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebten möglichst effizienten Ausnutzung der Grundflächen werden neben gebietsinternen vor allem so genannte externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, um die Verschlechterung des Zustandes von Natur, Landschaft und Umwelt außerhalb zu kompensieren. Dadurch wird der Verschlechterung innerhalb des Geltungsbereiches über eine Verbesserung auf Flächen außerhalb entgegen gewirkt.

11.2.2.2 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DIESER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Sofern die vorliegende Planung nicht realisiert würde, bliebe es zunächst bei einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich.

Der dringende Bedarf an einer verbesserten Versorgung der Wohnbevölkerung mit Kinderbetreuungsplätzen könnte bei einem Planverzicht kurzfristig und an dieser Stelle nicht bedient werden. Dies ist auf Grund der gegebenen Situation an den bestehenden Kindergartenstandorte in Bösel, die bereits mit Ausnahme- bzw. Sondergenehmigungen betrieben werden, nicht hinnehmbar. In der Folgezeit wären Abwanderungstendenzen aus Bösel in andere Orte zu befürchten, wobei insbesondere durch den Wegzug jüngerer Bevölkerungsgruppen in der Familienphase, die Sicherung der übrigen sozialen Infrastruktur (insbesondere Schul- und Sportstätten) gefährdet würde. Langfristig wären auch Nachteile für die örtliche Wirtschaft wie z.B. durch den Verlust von Kaufkraft zu befürchten. Selbst wenn an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen für den weiterhin bestehenden Bedarf an Gemeinbedarfsflächen in Bösel in Anspruch genommen werden könnten (was in der kurzfristig erforderlichen Größenordnung an anderer Stelle derzeit praktisch nicht möglich ist), würde sich damit lediglich der Ort des Eingriffes (insbesondere der Neuversiegelung) verlagern.

11.2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Eine grundsätzliche Vermeidung der Umwelteinwirkungen ist aufgrund des anhaltenden Gemeinbedarfsflächenbedarfes vor Ort nicht möglich.

Zur Minimierung der Versiegelung wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch textliche Festsetzung auf 20% begrenzt. Eine weitere Verringerung des Eingriffes ist nicht möglich, da eine höhere Verdichtung der Bauweise und damit weniger Verbrauch von Natur und Landschaft je Einwohner wegen der vor Ort vornehmlich nachgefragten offenen Baustruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern nicht realistisch ist.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch Festsetzungen von Begrenzungen der Gebäudehöhen und örtliche Bauvorschriften zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen gemildert. In diesem Zusammenhang werden auch Festsetzungen zu Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen am Gebietsrand getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen werden dazu beitragen, die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden bzw. zu verringern und teilweise auch im Gebiet auszugleichen.

Im Übrigen werden zur Kompensation der Eingriffe und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote die in Kap. 9 dargestellten Kompensationsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Planungsgebiets ergriffen.

11.2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei der Wahl des Kindergartenstandortes stellt die Gemeinde folgende Aspekte im Sinne einer Alternativenprüfung in die Abwägung ein:

In der bestehenden Kindertagesstätte St. Anna, Herderstraße 3, 26219 Bösel, sind derzeit 4 Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen eingerichtet. Für die vierte provisorisch eingerichtete Kindergartengruppe ist vom Landesjugendamt eine befristete Genehmigung vom 01.08.2019 bis zum 31.07.2021 erteilt worden.

In der Kindertagesstätte St. Raphael, Am Kirchplatz 30, 26219 Bösel, sind derzeit 6 Kindergartengruppen und drei Krippengruppen eingerichtet. Für die dritte provisorisch eingerichtete Krippengruppe ist vom Landesjugendamt eine befristete Genehmigung vom 01.08.2019 bis zum 31.07.2021 erteilt worden. Ferner ist schon vor Jahren eine Ausnahmegenehmigung vom Landesjugendamt für die 6. Kindergartengruppe erteilt worden. Hierbei handelt es sich um eine Sondergenehmigung aufgrund der Anzahl der Gruppen.

Insgesamt sind die Verhältnisse in den genannten Kinderbetreuungseinrichtungen beengt und ein Betrieb findet derzeit auf Basis von befristeten Genehmigungen bzw. Ausnahmegenehmigungen statt. Ein zukunftsorientierter Ausbau ist dort aus Platzgründen nicht möglich; außerdem muss der Betrieb zur Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten werden. Daher ist kurzfristig ein neuer, ausreichend großer und gut zu erreichender Standort zu entwickeln.

Die Flächen nördlich der Straße Neuland sind kurzfristig verfügbar, da der Grunderwerb bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein wird. Demgegenüber konnten die noch unbebauten, nicht erschlossenen und geringer geruchsbelasteten Flächen südlich der Straße Neuland noch nicht erworben werden. Ziel ist es allerdings, dies in den nächsten Jahren (also mittelfristig) zu realisieren. Die derzeit noch unbebauten Flächen im weiter südlichen Bebauungsplan Nr. 51 zwischen Friedhof und Raheweg konnten inzwischen zwar erworben werden, stehen kurzfristig jedoch für eine Bebauung und Erschließung noch nicht zur Verfügung, weshalb dieser potenzielle Standort zwar in Erwägung gezogen aber wieder verworfen wurde. Außerdem wird eine Erschließung insbesondere wegen der entstehenden Hol- und Bringverkehre vor dem Hintergrund des bestehenden Schulstandortes als ungünstig angesehen. Demgegenüber erlaubt die Lage an der Straße Neuland mit Anschluss an die Fladderburger Straße und Schäferstraße eine gute Erschließung insbesondere bezogen auf die bestehenden und noch entstehenden Siedlungsgebiete am Hauptort Bösel.

Im Gespräch war auch das neue Baugebiet (B-Plan Nr. 59) südlich der Jägerstraße. Dieser Standort wurde ebenfalls verworfen, auch vor dem Hintergrund, dass die hier ausgewiesenen Wohnbauplätze erforderlich sind, um die anhaltende Nachfrage zeitnah wenn auch nur teilweise zu befriedigen. Anhand der großen Zahl an Bewerbern wurde auch deutlich, dass Nachbargemeinden derzeit keine bzw. zu wenige Bauplätze anbieten. Die Erschließung des Gebiets südlich der Kreisstraße ist außerdem vor dem Hintergrund insbesondere der entstehenden Hol- und Bringverkehre nicht optimal.

Weitere Vorschläge wurden aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße für einen zukunftsorientierten Kindergartenneubau verworfen.

Insofern haben sich aus Sicht der Gemeinde wesentlich andere Planungsmöglichkeiten nicht ergeben.

Auf die abwägenden Ausführungen in Kap. 4.3.1 der Begründung weiter oben wird an dieser Stelle verwiesen.

11.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDE- TEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die möglichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen sind durch den TÜV-Nord, Hamburg, untersucht worden. Ein entsprechendes „Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Flächennutzungsplanung im Bereich „Neuland“ in Bösel“, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 10.06.2020, liegt vor. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind dem Gutachten zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes in dieser Bauleitplanung wurde Faunistische Potenzialansprache für den Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich dem Bebauungsplan Nr. 64 „Nördlich Neuland“ Gemeinde Bösel in Auftrag gegeben und erstellt (Büro ÖKOPLAN, Bösel, Stand: September 2020).

Die aktuelle Ausprägung und die erforderlichen Maßnahmen zur Herrichtung und Bewirtschaftung der Fläche zur Kompensation der potenziellen Beeinträchtigung von Brutvögeln des Offenlandes (hier CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Kiebitz) wurde im Zuge der Ausarbeitung „Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 64 „Nördlich Neuland“, Gemeinde Bösel“ (ÖKOPLAN Planungsbüro für angewandte Landschaftsökologie, Bösel/Lutz, Stand: November 2020) dargestellt.

Die o.g. Ausarbeitungen sind öffentlich während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Bösel einsehbar und werden auch über das Internet zur öffentlichen Einsicht bereit gestellt. Die in diesem Zusammenhang verwendeten technischen Verfahren sind in der jeweiligen Ausarbeitung im Einzelnen hinterlegt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

11.3.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ER- HEBLICHEN AUSWIRKUNGEN („MONITORING“)

Die Gemeinde Bösel wird in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren nach endgültiger Herstellung der baulichen Anlagen überprüfen, ob sich die von ihr im Rahmen der Umweltprüfung gemachten Prognosen an die Entwicklung der Immissionen erfüllt haben oder ob Hinweise vorliegen, die den Schluss zulassen, dass die tatsächlich eingetretenen Verhältnisse so sehr abweichen, dass erheblich stärkere Immissionswirkungen durch Geruch im Bereich der neuen Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen anzunehmen sind. Sie wird außerdem die festgelegten Kompensationsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfungen wird festgehalten.

11.3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde Bösel kurzfristig die Grundlagen für eine notwendige verbesserte Kinderbetreuung für die Wohnbevölkerung zu schaffen. Dazu wird nördlich des Ortes Bösel ein Kindergartenstandort als entsprechende Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Außerdem soll ein Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfs am Ort Bösel geleistet werden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die umliegenden Straßen Neuland, Fladderburger Straße und Schäferstraße.

Durch die Planung entsteht eine erhebliche Neuversiegelung. Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird überwiegend durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Außerdem sind CEF-Maßnahmen zur Kompensation potenzieller Beeinträchtigungen von Brutvögeln des Offenlandes (Feldlerche, Kiebitz) auf einer gemeindeeigenen Fläche nördlich des Planungsgebiets vorgesehen.

Bösel, den

.....
Hermann Block
Bürgermeister

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- Anlage externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Collinghorst, Gemeinde Rhaderfehn: Antrag auf Anerkennung der ökologischen Aufwertung einer Fläche als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung, Ingenieurgesellschaft Hofer & Pautz, Altenberge, Stand: 05.04.2017, insgesamt 22 Seiten.
- Anerkennungsschreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zur externen Kompensation (Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen gem. § 16 Bundesnaturschutzgesetz) auf den Flurstücken 34/7, 33/4 und 34/10, Flur 10, Gemarkung Collinghorst vom 05.04.2017, 2 Seiten (DIN A4).
- Anlage „Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 64 „Nördlich Neuland“, Gemeinde Bösel“, ÖKOPLAN Planungsbüro für angewandte Landschaftsökologie, Bösel/Lutz, Stand: November 2019, insgesamt 6 Seiten.
- Lageplan zur Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 64 auf Flurstück 1/7, Flur 43, Gemarkung Bösel, 1 Blatt (DIN A3), Maßstab 1:4000.
- Lageplan zur Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 64 auf Flurstück 1/7, Flur 43, Gemarkung Bösel, 1 Blatt (DIN A3), Maßstab 1:2000.

VERWENDETE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGNAHMEN

- Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Flächennutzungsplanung im Bereich „Neuland“ in Bösel, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 10.06.2020, insgesamt 23 Seiten incl. Anhänge 1 und 3 (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu insgesamt 5 Seiten, kann auf Anfrage berechtigter Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).
- Faunistische Potenzialansprache für den Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich dem Bebauungsplan Nr. 64 „Nördlich Neuland“ Gemeinde Bösel, ÖKOPLAN Planungsbüro für angewandte Landschaftsökologie, Bösel/Lutz, Stand: September 2019, insgesamt 7 Seiten.